

Bebauungsplan "Weiherweg II", OT Mönstetten



WA II
GH_{max} = 9,0 m
0,35 0,5
SD=22°-48°
WD/KDW/ZD=15°-35°
PD=10°-20°
PD_{vers}=10°-25°
ED

Lagesystem: UTM - Koordinaten der Zone 32

Die Gemeinde Dürrlaingen erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan

"Weiherweg II", OT Mönstetten

als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult GmbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Maßzahl in Metern
- WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- Öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün
- Öffentliche Grünfläche - Entwässerungsmulde
- Regenwasserrückhaltebecken
- 0,35 max. Grundflächenzahl
- 0,5 max. Geschossflächenzahl
- II max. 2 Vollgeschosse

- GH= 9,0 m max. Gebäudehöhe, gemessen am höchsten Punkt des Daches (Dachaußenhaut). Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der max. GH ist die Erdgeschossrofußbodenhöhe. Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z.B. Antennen, Kamine, technische Aufbauten dürfen höher sein.
- Die Höhe des Erdgeschossrofußbodens darf das Höhenniveau des Fahrbahnrandes der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Mitte der zur Straßenverkehrsfläche nächstgelegenen Gebäudesseite des Hauptgebäudes um maximal 0,3 m überschreiten.
- Geländeabgrabungen und -aufschüttungen auf Baugrundstücken, die das in der Planzeichnung durch Höhenlinien dargestellte Gelände bis zu 1,5 m verändern, sind zulässig, sofern der Geländeverlauf dies erfordert.
- SD/WD/KWD/ZD/PD/PD_{vers} Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zelt Dach, Pultdach und versetztes Pultdach als zulässige Dachform für Hauptgebäude.
- 22° - 48° zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Satteldach
Dachneigung SD
- 15° - 35° zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Walm-, Krüppelwalm- und Zelt Dach
Dachneigung WD/KDW/ZD
- 10° - 20° zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Pultdach
Dachneigung PD
- 10° - 25° zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform versetztes Pultdach
Dachneigung PD_{vers}.
- Dachgauben sind ab 35° Dachneigung zulässig.
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche, neigungsparallel in einem Abstand von bis zu 0,3 m zur Oberfläche der Dachhaut zulässig.
- o offene Bauweise
- ED Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig
- Die Anzahl der Wohnungen in wird im WA gemäß § 9 Abs. 1 BauGB auf max. 2 Wohneinheiten begrenzt.
- Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplatzmöglichkeiten auf der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen.
- Es sind nur Dacheindeckungen in ziegelroten bis rotbraunen, grauen und schwarzen Farbtönen zulässig.

- Flachdächer von Nebengebäuden sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Es sind trockenheitsverträgliche, widerstandsfähige Pflanzen auszuwählen, wie z. B. Sedumteppiche, Steinrosenfiluren und Lavendelheiden.
- Baugrenze
- Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.
- Vor den Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind Aufstellflächen von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Einfriedungen als senkrechte Holzlatzen-/Holzstaketenzäune, Metallzäune ohne Spitzen oder Drahtgitterzäune mit Heckenpflanzungen aus artgerechten, standortheimischen Gehölzen und Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,2 m über das durch Höhenlinien dargestellte Gelände zulässig, Mauern und Zaunsockel sind unzulässig.
- Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Ein Verschieben der Baumstandorte innerhalb der jeweiligen Grundstücke ist möglich. Es ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl von Bäumen zu pflanzen und zu unterhalten. Es sind Arten der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden.
- Artenauswahl für das Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen
Berg-Ahorn Tilia cordata
Spitz-Ahorn Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche Acer platanoides
Birke Quercus robur
Walnuß Betula pendula
Eberesche (Vogelbeere) Juglans regia
Hainbuche Sorbus aucuparia
Carpinus betulus
Obstbäume als Hochstamm (bewährte Lokalsorten)
- Anfallendes Niederschlagswasser, welches nicht innerhalb der Grundstücke versickert werden kann, ist über die Mulde zur Niederschlagswasserbeseitigung entlang der Westgrenze des Bebauungsplangebietes und über das südlich gelegene Regenrückhaltebecken abzuführen.
- Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die in Abhängigkeit des maximalen nächtlichen Schalleistungspegels folgende Mindestabstände zu den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L _{WA} in dB(A)	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhaltig im Sinne der TA Lärm A3.3.5 noch tieffrequent im Sinne der DIN 45680 ("Messung und Bewertung tieffrequenter Geräuschmissionen in der Nachbarschaft") sein. Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luftschallsabstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln.

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 131 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenze
- geplante Haupt- und Nebengebäude
- Höhenlinien/-koten in müNN, Bestandsgebiete (Vermessung Kling Consult, Krumbach März 2016)
- Füllschema der Nutzungsschablone
Zahl der Vollgeschosse max. zulässige Dachhöhe
Grundflächenzahl max. zulässige Geschosseflächenzahl
Dachform und Dachneigung Bauweise
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Weiherweg", Gemeinde Dürrlaingen
- Hauptpfeustrichtung
- Oberirdische Versorgungsleitung mit Schutzstreifen und Bezeichnung
- Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit innerhalb des Grundstücks versickert oder einer Zisterne mit Rückhaltevolumen zugeführt werden.
- Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.
- Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelastigungen nicht ausgeschlossen werden.
- Aufgrund der Nähe zur nördlich gelegenen Sportanlage wird auf einwirkende Sportlärmmissionen hingewiesen.
- Bei allen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sollen standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie standortfremde gärtnerische Ziergehölze, insbesondere rot- und buntauflaubige Arten, soll verzichtet werden. Es wird empfohlen, vorrangig Obstbäume und Beerensträucher anzupflanzen (siehe Artenliste "Empfehlung für Hausgarten").

Artenauswahl "Empfehlung für Hausgarten"	
Bäume 2. Ordnung (3x verpflanzt, StU 12 - 14): Apfelbäume: (Adersleber Kalvill, Bohnapfel, Coullons Renette, Danziger Kantapfel, Geflammer Kardinal, Gravensteiner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm; Landsberger Renette, Nordhausen, Schöner aus Boskoop)	Heimische Beerensträucher (Brombeeren, Himbeeren, Johannisbeeren, Stachelbeeren, Holunder)
Birnen: (Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Neue Pioteau, Stuttgarter Gaishirtle, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöster)	Sträucher (Mindestpflanzqualität: zweimal verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm) Hainbuche Carpinus betulus Roter Hartriegel Cornus sanguinea Haselnuss Corylus avellana Pfaffenhut Euonymus europaeus Liguster Ligustrum vulgare Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum Schlehe Prunus spinosa Faulbaum Rhamnus frangula Salweide Salix caprea Purpurweide Salix purpurea Schwarzer Holunder Sambucus nigra Schneeball Viburnum opulus
Mirabellen, Renekloden, Zwetschgen, Kirschen, Sauerkirschen	
Bäume der Artenliste "Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen"	

16. Für die Pflanzung von Ziersträuchern werden empfohlen:

Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Kornelkirsche	Cornus mas
Perfumtstrauch	Kolkwitzia amabilis
Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
Salweide	Salix caprea
Flieder	Syringa vulgaris

17. Um die oberirdische Gebäudezuführung von Fernmeldeleitungen zu vermeiden, wird den Bauherren empfohlen auf deren Grundstück ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernmeldeversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grundstück zu verlegen.

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat von Dürrlaingen hat in der Sitzung vom 27.10.2021 beschlossen, den Bebauungsplan "Weiherweg II" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der 1. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2021 bis 13.12.2021 im Rathaus der Gemeinde Dürrlaingen öffentlich ausgelegt.

Zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2021 bis 13.12.2021 beteiligt.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus der Gemeinde Dürrlaingen öffentlich ausgelegt.

Zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Die Gemeinde Dürrlaingen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

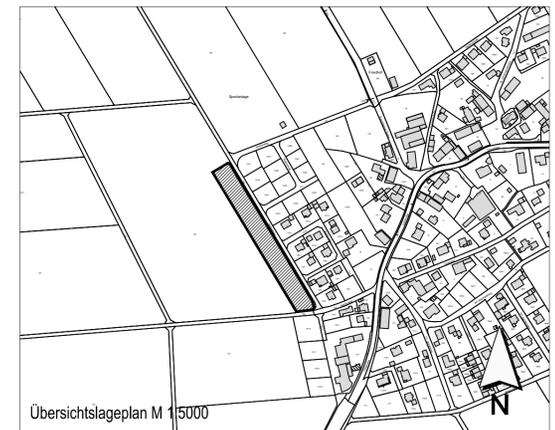
Dürrlaingen, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

Dürrlaingen, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB/der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Dürrlaingen, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters



INDEX C	
INDEX B	
INDEX A	
PROJEKT	Bebauungsplan "Weiherweg II", OT Mönstetten
AUFTRAGGEBER	Gemeinde Dürrlaingen über VG Haldenwang Hauptstraße 28 89356 Haldenwang
PLANER	Kling Consult GmbH Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach Tel.: +49 8282 994 - 0 · Fax: +49 8282 994 - 110 KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de
PLANART	BEARBEITET: WT 09.05.2022 GEZEICHNET: BSW 09.05.2022 GEPRÜFT: MASSSTAB: 1:1000
2. Entwurf	